


# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sandbakkvegen 131, 2233 VESTMARKA

 EIDSKOG kommune

 gnr. 3, bnr. 85

## Markedsverdi

### 2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26043

Eiendomsverdi ref nr: ZY8102

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



## Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig, garasje, anneks, uthus og vedskjul.

Fritidsboligen ble oppført i 1971 og ble tilbygd i 1982 og i 2014. Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takrenner og nedløp av metall fra nyere tid. En liten del av takrenne og 1 nedløp er av plast fra byggeåret. Det er snøfanger over inngangspartiet, men det er ikke snøfangere på taket forøvrig. Pipebeslag er dels fra 2015 og dels fra 2024.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

Taktekkingen er av profilerte metall takplater og er fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygd deler. Undertaket er tekket med takpapp av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013. Forøvrig er det vinduer fra byggeåret og enkelte vinduer av nyere dato.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrassen har rekkverk i trekonstruksjon.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren ble begrenset besikket fra luke i grunnmuren. Det er et lite rom under ett soverom som har adkomst via lem i gulvet.

Innerdører: 3-speils tredører. 1 dør med glassfelt. 1 dør i formpresset hvit utførelse.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk gulvvarme på badet. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

Samsvarserklæring fra elektriker og bilder av varmekabel lagt på gulv med smøremembran.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trehvite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalt fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Komfyr og oppvaskmaskin. Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 2014 iht. eier. Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014 iht. eier.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk. Tomten er skrånende ned mot syd. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL), fra 2014 iht. eier. Avløpet går til tett tank på eiendommen. Det er privat grunnborret brønn på eiendommen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 150 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Det største soverommet tilfredsstillende ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Bygningen har ferdigattest datert 21.10.2009 iht. matrikkelinformasjon, men bygningen er her registrert med areal på 36m<sup>2</sup> og det er dermed avvik iht. dagens bygning.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

### Vedskjul

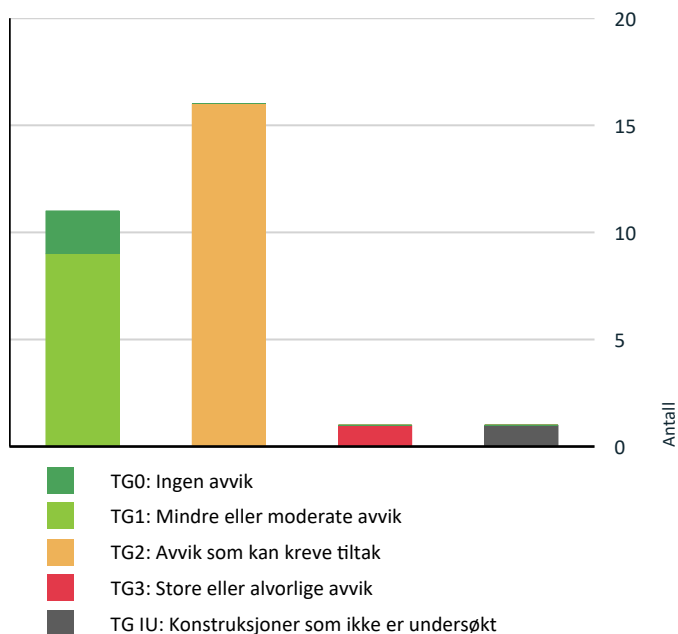
- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det vurderes at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.

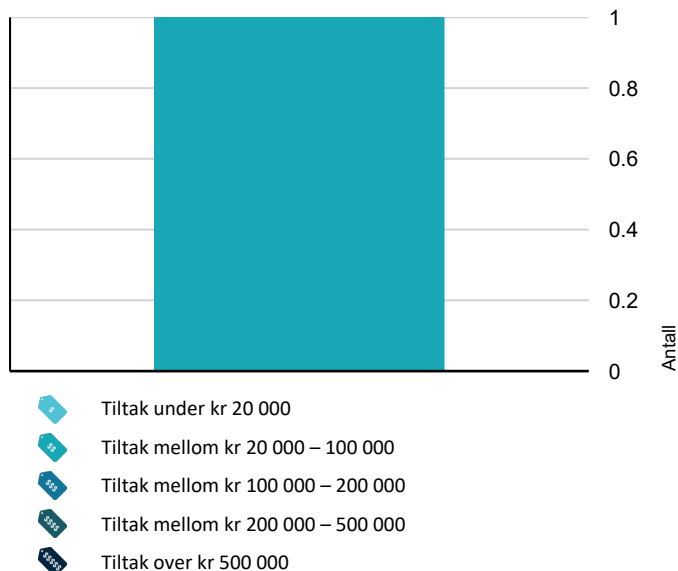
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier/tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Fritidsboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Iht. tidligere salgsopplysninger.
2014	Tilbygg	Iht. eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av profilerte metall takplater og er fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygd deler. Undertaket er tekket med takpapp av eldre dato. Opplysning fra eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men det bør utvises årvåkenhet da undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av eldet undertak er økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall fra nyere tid. En liten del av takrenne og 1 nedløp er av plast fra byggeåret. Det er snøfanger over inngangspartiet, men det er ikke snøfangere på taket forøvrig. Pipebeslag er dels fra 2015 og dels fra 2024. Opplysning fra eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfanger over inngangspartiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

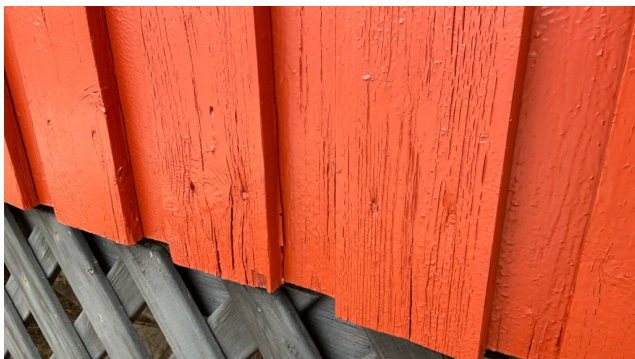
Det er kun en liten luftespalte i overliggende kledningsbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til loftet og tilstanden er dermed usikker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilgang til loftet slik at inspeksjon kan gjennomføres. Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte skader eller feil som ikke oppdages uten inspeksjon. Regelmessig kontroll av loft er viktig for å avdekke eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader på et tidlig tidspunkt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013. Forøvrig er det vinduer fra byggeåret og enkelte vinduer av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov. Vindu på ett soverom har en sprekke i vindusglasset. Det er stedvis gliper og ufagmessig omramming/utvendig tetting. Det mangler beslag på enkelte vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmen, samt utbedring av sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Vindusglasset med sprekk bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert sikkerhet og fare for personskade.

Gliper og ufagmessig omramming/utvendig tetting bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag på vannbrett bør monteres for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskytte underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

## TG IU Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrassen har rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser og heltregulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Heltregulvet har slitasjemerker som er normalt på grunn av alder og bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved befaring i 2024 var det vesentlig planavvik/skjevhet i tilbygd del med kjøkken og bad.

Eier har så i ettertid jekket opp konstruksjonen og lagt stålskiver mellom fundamentene og konstruksjonen for å rette opp.

Det er fortsatt noe skjevhet/planavvik i konstruksjonen.

Det er ukjent om skjevhetene skyldes byggefeil eller svikt i fundamenteringen.

Dette er konstruksjon som må overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsak til skjevhetene.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konstruksjonen bør overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsaken til skjevhetene.

Videre undersøkelser anbefales for å vurdere om det foreligger svikt i fundamenteringen eller byggefeil, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved forverring.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke forholdet kan være økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter eller skade på konstruksjonen over tid.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Mursteinspipe tilkoblet vedovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate under ovnen er for liten foran ovnen (kravet er normalt 30cm. foran ildstedet).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tiltak:

Det må etableres større ildfast plate foran ovnen for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende tilstrekkelig ildfast plate øker risikoen for brann ved gløt eller aske som faller ut av ovnen.



### TG 2 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren ble begrenset besiktiget fra luke i grunnmuren.

Det er et lite rom under ett soverom som har adkomst via lem i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunnen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også etableres fuktsikring eller drenering i det lille rommet under soverommet på grunn av synlig fuktighet. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader, sopp og dårlig innelima.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils tredører. 1 dør med glassfelt.  
1 dør i formpresset hvit utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å hindre subbing mot terskel eller karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Samsvarserklæring fra elektriker og bilder av varmekabel lagt på gulv med smøremembran.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har trepanel. Taket har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

Det mangler dampsperre/plast i veggene og i taket iht. eier. Dette vil medføre at vanndamp trenger inn i konstruksjonen og kan føre til skader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på uegnede materialer.

Ved renovering av baderommet må det etableres membran og dampsperre i vegger og innvendig tak for å hindre at vanndamp trenger inn i konstruksjonen, da dette over tid kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluket. Det er synlig oppkant med membran ved dørterskelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluket. Gulvet har stedvis motfall med ca. 4mm. og det laveste punktet på gulvet ble målt mot ytterveggen ved toalettet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2014. Opplysning fra eier. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Veggene har trepanel i våte soner og ingen membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det mangler membran/tettesjikt på veggene i våtsonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran på veggene i våtsonene for å lukke avviket.

Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot baderommet.

Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn til fuktskader.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trehvite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen har stedvis slitasjemerker og stedvis svelleskader.

Det mangler listverk stedvis på kjøkkenet.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i kjøkkeninnredningen. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 2014 iht. eier.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014 iht. eier.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuksikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.  
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TC 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.

Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble påvist fuktinnslag i kjellerrom under soverommet som indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren.

Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fukt påkjønning på bygningen som igjen kan føre til skader over tid.

### TC 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i punktfundamenter under kjøkken og bad og her vurderes til å være noe svikt som har gitt skjevheter i gulvet på kjøkkenet og på baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Konstruksjonen bør rettes opp for å utbedre skjevhetene i punktfundamentene under kjøkken og bad.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere setningsskader og økte skjevheter i gulv og konstruksjon.

## TC 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot syd.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL), fra 2014 iht. eier.  
Avløpet går til tett tank på eiendommen.  
Det er privat grunnborret brønn på eiendommen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Stue, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad

*Andre bygg:* Garasje, Anneks, Uthus, Vedskjul  
*Bruksareal andre bygg:* 76 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 150 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 150 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA 62 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	09-09-2023	2 500 000	<b>2 460 000</b>		2 460 000	<b>39 677</b>
2 Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA 66 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	20-06-2024	2 690 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>39 394</b>
3 Agnes' veg 53 ,2233 VESTMARKA 52 m <sup>2</sup> 1965 2 sov	08-07-2025	1 290 000	<b>1 400 000</b>		1 400 000	<b>32 558</b>
4 Agnes' veg 55 ,2233 VESTMARKA 54 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	13-06-2021	1 690 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>28 704</b>
5 Sandbakkvegen 150 ,2233 VESTMARKA 69 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	13-08-2017	1 750 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>24 638</b>
6 Sandbakkvegen 111 ,2233 VESTMARKA 77 m <sup>2</sup> 0 2 sov	06-06-2021	1 950 000	<b>1 825 000</b>		1 825 000	<b>23 701</b>
7 Agnes' veg 17 ,2233 VESTMARKA 52 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	19-03-2023	850 000	<b>850 000</b>		850 000	<b>16 346</b>
8 Agnes' veg 31 ,2233 VESTMARKA 40 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	09-04-2024	700 000	<b>600 000</b>		600 000	<b>15 000</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp for hytterenasjon og feieravgift.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	6 000
Kostnader vei. Antatt beløp for veivedlikehold, snømåking mm.	Kr.	3 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

### Vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Vedskjul</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 090 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

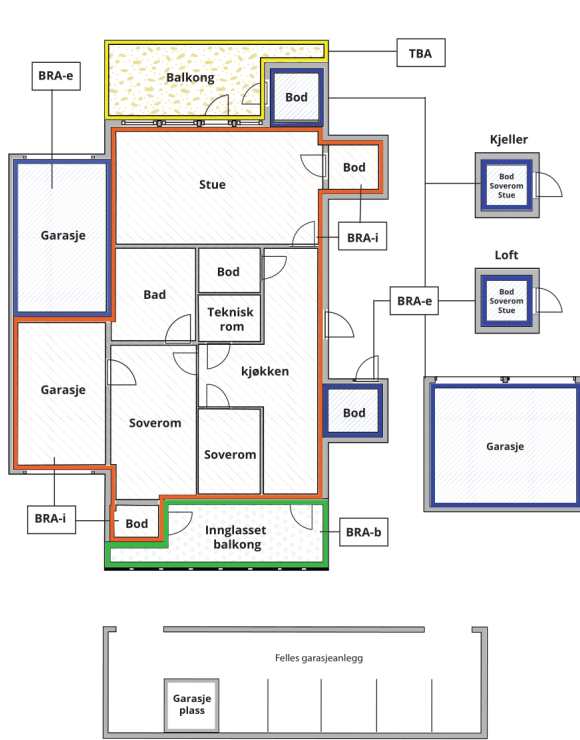
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	52
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/wc/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Det største soverommet tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Bygningen har ferdigattest datert 21.10.2009 iht. matrikkelinformasjon, men bygningen er her registrert med areal på 36m<sup>2</sup> og det er dermed avvik iht. dagens bygning.

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, soverom, soverom 2, bod	

### Kommentar

Rom er beskrevet iht. dagens bruk - uavhengig av hva rommene er godkjent som.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Anneks/gjesterom, bod 1, bod 2, utedo	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

## Vedskjul

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

### Kommentar

Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.  
Det vurderes at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	3	85		0	1592.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandbakkvegen 131

### Hjemmelshaver

Hans Christian Andersen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Sandbakken ved innsjøen Mortsjølungen i Eidskog kommune.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er gode bade- og fiskemuligheter i innsjøen Mortsjølungen.

Det er ca. 60 km. til Lillestrøm og ca. 20km. til Bjørkelangen fra eiendommen.

### Adkomstvei

Privat veitilknytning. (bomvei).

Det må påregnes kostnader for veiavgift, veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Privat borevann på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg på eiendommen med septiktank med infiltrasjonsanlegg.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.592,5m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

2009

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Garasjen er bygget av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.  
Bygningen er fundamentert med betongdekke.

Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Anneks



### Anvendelse

Gjesteanneks

### Byggeår

2009

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Annekset er bygget av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/blokker til antatt fast grunn.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Entre og 2 soverom er innredet med:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Malte slette flater/plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Uthus



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

1971

### Kommentar

Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

### Standard

Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen har enkel standard med slitasje og noe skjevheter. Tilbygget er oppført av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Uthus.

Bygningen er fundamentert dels med grunnmur og dels med blokker.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdører og port i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Iht. eier.
------	---------	------------

## Vedskjul



### Anvendelse

Lagringsplass og vedskjul.

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen er oppført av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Vedskjul.

Enkel bygning i trekonstruksjon fundamentert på mark.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Dør i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	12.06.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	08.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.